

Thomas Doll – Porträt eines erfolgreichen Unternehmers

Es gibt wenige Menschen, die anlässlich des eigenen 60. Geburtstages auf eine erfolgreiche 30-jährige Karriere als selbständiger Unternehmer, der sich dem bezahlbaren Wohnen in Berlin und Brandenburg verschrieben hat, zurückblicken können. Bei Thomas Doll ist dies der Fall. Die Hälfte seines Lebens wurde von vielen unterschiedlichen Projekten in der Immobilienwirtschaft bestimmt. Es lohnt sich also, einmal auf die Wegmarken des gelernten Kaufmanns der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zurückzublicken.

Ausgebildet wurde er in einem der ältesten Berliner Immobilienunternehmen, nahe am Kurfürstendamm in der Meinekestraße 25 im Herzen von Charlottenburg, bei der Unternehmensgruppe Becker & Kries. Nach seinem Abschluss zum Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft im Jahr 1992 ergab sich für Doll die Gelegenheit, gemeinsam mit einem Studienfreund und einem angehenden Juristen sein erstes Unternehmen zu gründen. Buck, Doll & Sohst nannten die Drei ihr erstes kleines Unternehmen und nahmen am 1. November 1993 ihre unternehmerische Tätigkeit auf. Schnell stellte sich heraus, dass der Immobilienmarkt in Berlin nach dem Fall der Berliner Mauer etliche spannende Herausforderungen zu bieten hat, der Zugang zu Eigen- und Fremdkapital zur Finanzierung dieser Projekte sich aber sehr schnell als unüberwindbare Hürde darstellte.

An Neubau war (noch) nicht zu denken, die Unternehmensgründer kannten sich allerdings bestens mit der Beteiligungsfinanzierung in Geschlossenen Immobilienfonds aus. Kein Wunder, war doch das Ausbildungsunternehmen von Thomas Doll der Erfinder der Geschlossenen Im-



Thomas Doll

mobiliensfonds zu Beginn der 50er-Jahre in West-Berlin. Aus der reinen Theorie musste die unternehmerische Praxis hergeleitet werden. Leerstehende Altbauten in innerstädtischen Lagen gab es gerade zu Beginn der 90er-Jahre in Hülle und Fülle, wie der Berliner so schön sagt. Nicht zuletzt der Hausbesetzerszene waren diese Objekte der Begierde auch schon in den 80er-Jahren aufgefallen. Das Wort „In-

standbesetzung“ prägte vor allem in den Bezirken Neukölln, Kreuzberg und Schöneberg die Schlagzeilen der Immobilienwirtschaft im negativen Sinne.

Das kleine, Ende 1993 gegründete Unternehmen hatte dem etwas entgegensetzen. Innerhalb von fünf Jahren bis Ende 1998 realisierten die Unternehmer zahlreiche Geschlossene Immobilienfonds



Das Plattenbau-Hochhaus „GUSTAVO“ wurde entkernt, modernisiert und instandgesetzt und 1999 an die HOWOGE übergeben

überwiegend in der Assetklasse der sog. Modernisierungsfonds mit steuerlich attraktiver Sonderabschreibung und einem hohen Wiederverkaufswert der zuvor „spottbillig“ angekauften Immobilien, die nahezu vollständig leer standen. Vermögende Privatkunden wurden exklusive Investoren in zahlreichen „Private Placements“, wobei sich Thomas Doll mehr und mehr auf die im ehemaligen Ost-Ber-

lin gelegenen Bezirke wie Treptow, Köpenick, Pankow oder Weißensee konzentrierte. Bis Ende 1998 konnte allein in den Modernisierungsfonds ein Gesamt-Investitionsvolumen von über vierhundertfünfzig Millionen DM realisiert werden.

Aber auch im Neubau wollten die frisch gebackenen Unternehmer Fuß fassen. Aber wie sollte man an ein attraktives

Grundstück kommen, woher sollte das Kapital kommen und woher die öffentliche Wohnungsbauförderung? Ein Zufall stand Pate und eine neue Geschäftsidee eroberte den Beteiligungsmarkt der Geschlossenen Immobilienfonds.

Johannes Prinz zu Hohenlohe-Jagstberg war auf das junge Unternehmen aufmerksam geworden und bot den Grün-

dern der BDS eine exklusive Vertriebspartnerschaft mit Schließungsgarantie für die von Buck, Doll & Sohst initiierten Fonds an. Die architektonisch sehr gelungene Bebauung im Halbkreis um den Hamburger Platz in Weißensee markierte den Beginn einer bis heute anhaltenden Partnerschaft mit den städtischen Wohnungsbaugesellschaften im Land Berlin.

Vor allem die GESOBAU im Jahr 1994, etwas später dann ab 1995 auch die HOWOGE stellten die wichtigsten Vertragspartner dar. Ein von Buck, Doll & Sohst aufgelegter Fonds erwarb von der Wohnungsbaugesellschaft ein Grundstück mit öffentlicher Wohnungsbauförderung und errichtete darauf im Rahmen der Projektentwicklung den schlüsselfertigen Neubau. Die Wohnungsbaugesellschaften refinanzierten sich mit dem Kaufpreis aus den Fonds mit zusätzlichem Kapital und konnten damit andere städtebaulich vorrangige Investitionen im eigenen Bestand vornehmen. Einen absoluten Höhepunkt stellte im Jahr 1998 die Realisierung des ersten Plattenbau-Hochhauses „GUSTAVO“ dar. Das bunte Hochhaus wurde entkernt, modernisiert und instandgesetzt und mit modern ausgestatteten ein bis drei Zimmer Wohnungen 1999 an die HOWOGE übergeben.

Nach diesen hoch erfolgreichen Jahren von 1993 bis 1999 schlug Doll im Dezember 1999 ein neues Kapitel seiner unternehmerischen Story auf. BDS wur-

de Teil der TREUCON-Gruppe Berlin. Thomas Doll wurde geschäftsführender Gesellschafter, seine beiden früheren Partner aus der Unternehmensgründung bei Buck, Doll & Sohst schieden aus und gingen getrennte Wege. Der Wegfall der steuerlich äußerst attraktiven Sonder-Abschreibung durch den Regierungswechsel 1998/99 von Helmut Kohl zu Gerhard Schröder verlangte nach anderen Geschäftsmodellen. Mit Oskar Lafontaine als Finanzminister wurde auch den Beteiligungsmodellen der Geschlossenen Fonds das Grab geschaufelt. Dutzende Initiatoren und Vertriebsgesellschaften gerieten in finanzielle Schieflage wegen des Wegfalls eines lange erfolgreichen Geschäftsmodells.

TREUCON konzentrierte sich daher von 2000 bis 2012 auf die Geschäftsführung der Geschlossenen Immobilienfonds und deren Asset- und Investmentmanagement. Insgesamt ca. 140 Objekte wurden realisiert. Rechnet man die Neubau-Projektentwicklungen ab 2012 bis 2022 hinzu, kann Doll auf ca. 145 Projekte mit einem Gesamt-Investitionsvolumen von annähernd 3,25 Mrd. Euro zurückschauen. Außerhalb der Asset-Klasse Wohnen denkt Doll sehr gern an die Büroimmobilie „Yenidze Tabakmoschee Dresden“ zurück. Die denkmalgeschützte ehemalige Tabakfabrik wurde nach der Wende aufwendig saniert und nahezu originalgetreu restauriert, insbesondere die Kuppel. Ein weiteres Highlight stellt ein 11-geschossiges Wohnhochhaus

am Rosenfelder Ring in Berlin-Friedrichsfelde dar. Beispielgebende Architektur im bezahlbaren Wohnen.

Aktuell beschäftigt sich Thomas Doll mit der TREUCON-Gruppe Berlin mit seinen aktuellen Wohnungsbauprojekten im Eichenring in Panketal und am Wilhelmsruher Damm in Wittenau. Insgesamt ca. 180 Wohnungen sollen dort entstehen, wobei in Wittenau der Baubeginn nicht vor 2025 erfolgen kann, weil die Baugenehmigung noch aussteht.

Sein Herzensprojekt wird allerdings in Pankow im Ortsteil Französisch-Buchholz entstehen. In der Quartiersentwicklung „Alte Schäferei“ sollen ab spätestens 2028 mehr als 2.000 Wohnungen, eine Schule und eine Kita sowie sonstige städtische Infrastruktur entstehen, die ein modernes Wohnquartier dieser Dimensionen benötigen wird. Das Bezirksamt Pankow hat aktuell die Bezirkliche Rahmenplanung verabschiedet, im ersten Quartal 2024 soll der Aufstellungsbeschluss für den förmlichen Bebauungsplan folgen.

Sein halbes Leben hat sich Thomas Doll für bezahlbares Wohnen in seiner Heimatstadt Berlin stark gemacht. Ein zupackender Unternehmer, der noch vieles vor sich hat.

www.treucon-gruppe.de



Der Hamburger Platz in Weissensee



Beispielgebende Architektur im bezahlbaren Wohnen: das Hochhaus am Rosenfelder Ring 12 in Berlin-Friedrichsfelde

Fotos: TREUCON-Gruppe Berlin